

Aanvulling en actualisatie DPO Noord

Door: 5.1-2-e (O&S), 5.1-2-e (R&D), 5.1-2-e (SD Noord), 5.1-2-e (G&O) en 5.1-2-e EZC)

CONCEPT uitvraag

Dd 9 juni 2023

Aanleiding:

Sinds 2019 geldt het DPO Noord als een toetsingskader en ruimtelijk economische onderlegger voor respectievelijk adviezen op aanvragen omgevingsvergunningen en keuzes ten aanzien van de lokale voorzieningenstructuur; horeca (exclusief hotels), leisure en – in het bijzonder – detailhandel. In het DPO is de destijds huidige en toekomstige indicatieve marktruimte voor detailhandel becijferd, gebruikmakend van toen actuele koopstroomgegevens, bevolkingsprognoses, economische kengetallen en voorraadcijfers. Het DPO omvat ook een ruimtelijke vertaalslag in de vorm van een advies waar en op welke manier de becijferde marktruimte het beste kan landen.

De omvangrijke woningbouwopgave die in 2018 mede aanleiding vormde voor het DPO 2019 vordert gestaag. In gebieden als Overhoeks en de NDSM-werf zijn in de afgelopen jaren een grote hoeveelheid woningen gerealiseerd. Ook heeft er de afgelopen jaren een intensivering van het woonprogramma plaatsgevonden (meer kleinere woningen) en is nog niet alle marktruimte die in 2019 is aangewezen gerealiseerd. 5.1-2-b

Meer dan elders in Noord is in deze gebieden het draagvlak voor voorzieningen niet alleen afkomstig van (lokale) bewoners, maar ook van dagjesmensen en binnen- en buitenlandse bezoekers. In het DPO 2019 is de marktruimte voor dagelijkse detailhandel alleen is gebaseerd op inwonersgroei. Voetnoot 6 op p. 16 luidt: *“De marktruimte voor detailhandel is alleen gebaseerd op inwonersgroei. Naast de groei van inwoners is mogelijk ook sprake van groei van het aantal werknemers en het aantal bezoekers. Dit heeft een positieve invloed op de marktruimte”*. Bovengenoemde gebieden Overhoeks en NDSM-werf zijn bij uitstek gebieden waar het aantal bezoekers groot is.

Daarnaast is in februari 2022 op de schaal van de Randstad en Brabant in 2021 het Koopstromenonderzoek 2021 uitgevoerd. Dit onderzoek biedt meer actuele informatie over bijvoorbeeld kooporiëntaties dan de gegevens die voor het DPO uit 2019 zijn gebruikt.

Op basis van transactiedata van Mastercard – waarover de gemeente beschikt – blijkt namelijk dat de wijk Noordelijke IJ-oever West kan rekenen op een substantiële – en groeiende – hoeveelheid bestedingen door buitenlandse bezoekers. De data maakt het mogelijk om de spreiding van buitenlandse bestedingen binnen Amsterdam inzichtelijk te maken. In horeca (exclusief hotels) behoort de wijk bijvoorbeeld tot de top-10 wijken als het gaat om de omvang van buitenlandse bestedingen, na toeristische wijken bij uitstek zoals de Burgwallen, Jordaan, Museumkwartier, Oude Pijp en de Grachtengordel. Dit kan betekenen dat gebieden als Overhoeks en de NDSM-werf

in toenemende mate een centrumstedelijk karakter kennen en steeds meer deel uitmaken van de bezoekerseconomie in en rond de binnenstad.

Dit, in combinatie met de gehanteerde methodiek, het Koopstromenonderzoek 2021 en de eerdergenoemde signalen van bewoners en commerciële partijen, resulteert in de wens om voor heel Noord, en specifiek deze gebieden, de marktruimte voor commerciële voorzieningen te actualiseren.

Vraagstelling

Wij verzoeken uw bureau om offerte uit te brengen voor een aanvulling en actualisatie van het DPO uit 2019. Daarbij luidt de hoofdvraag:

Wat is de huidige en toekomstige (2030 en 2035) totale marktruimte voor detailhandel, horeca en leisure in Amsterdam-Noord, en wat is een wenselijke spreiding van die marktruimte over deelgebieden en voorzieningenclusters in Noord?

Daarmee is de vraagstelling in de basis gelijk aan die van het DPO 2019. In aanvulling op dat onderzoek dient in deze actualisatie nadrukkelijk aandacht te worden besteed aan de (groeïende) marktruimte als gevolg van bezoekers. Anders gezegd: de doelgroepen die in het DPO 2019 buiten beschouwing zijn gebleven. Een vervolgvraag is dan ook of het nieuwe DPO leidt tot andere inzichten.

Beoogd eindresultaat

Het onderzoek resulteert in een rapport waarin de totale marktruimte voor de verschillende sectoren wordt gepresenteerd, met een advies over de verdeling van die marktruimte over de verschillende gebieden in Noord. Voor die gebieden verzoeken wij u dezelfde geografische afbakening te hanteren als in het DPO 2019. Het onderzoek kan worden beschouwd als een nadere uitwerking van het Amsterdamse detailhandelsbeleid en dient te kunnen worden gebruikt als toetsingskader en ruimtelijk economische onderlegger voor het omgevingsplan van Amsterdam, adviezen op aanvragen omgevingsvergunningen en keuzes ten aanzien van de lokale voorzieningenstructuur. De gemeente streeft naar een voorzieningenstructuur die optimaal aansluit bij de ontwikkelingen in Noord. De adviezen in het DPO helpen om de balans te vinden en behouden tussen de spreiding van bewoners en andere doelgroepen enerzijds, en voorzieningen anderzijds. Uitgangspunt daarbij is dat de bestaande voorzieningenstructuur (ook) profiteert van het groeiende draagvlak.

Wat willen we in elk geval terugzien in het eindproduct?

- Marktruimteberekeningen op het niveau van dagelijkse, recreatieve en doelgerichte detailhandel, horeca (exclusief hotels) en leisure.
- Er dient gebruik te worden gemaakt van de meest recente economische kengetallen, aanbodcijfers, bevolkingsaantallen en -prognoses en planvoorraad. De gemeente Amsterdam is geabonneerd op Locatus en kan u voorzien van actuele aanbodcijfers. We gaan ervan uit dat u zelf in bezit bent van de meest recente koopstroomgegevens en economische kengetallen.
- Een duiding van relevante trends en ontwikkelingen aan de vraag- en aanbodkant die van invloed zijn op de marktruimte in Noord.

- Naast bewoners is het nadrukkelijk de bedoeling dat ook bezoekers van buiten Noord in het onderzoek worden betrokken. De becijferde marktruimte dient inclusief toevloeiing van buiten Amsterdam te zijn.
- Een advies ten aanzien van de toewijzing van de marktruimte naar deelgebied op basis van een optimale voorzieningenstructuur voor de inwoners van Noord, waarbij rekening wordt gehouden met de specifieke karakteristieken van de deelgebieden, zoals bereikbaarheid en andere functies die invloed hebben op eventuele marktruimte.
- Een indicatie van de marktruimte voor overige detailhandel, die niet onder bovengenoemde categorieën valt. Deze dient wel gespecificeerd te worden.
- 5.1-2-b
- Relevante beleidskaders zijn onder andere het Detailhandelsbeleid 2018-2022, het horecabeleid en de Omgevingsvisie Amsterdam. Deze dienen als vigerend kader te worden betrokken bij het onderzoek. Voor het horecabeleid geldt dat het nu nog vigerende beleid voor Noord dateert uit 2007. Nieuw stedelijk horecabeleid bevindt zich in de afrondende fase en dient ook bij het onderzoek te worden betrokken.
- Een verantwoording van de gehanteerde onderzoeksmethodiek.

Wij vragen u in uw offerte een beschrijving van de werkwijze op te nemen, waarbij tenminste wordt ingegaan op:

- De onderzoeksmethodiek
- Planning en budget
- de wijze waarop de stakeholders/belanghebbenden worden betrokken bij de totstandkoming van het project/wanneer ze kennis kunnen nemen van de (voorlopige) uitkomsten van het onderzoek
- De noodzakelijke vervolgstappen (o.a. ten aanzien van juridisch planologische aspecten).

Tot slot

Graag ontvangen wij uw offerte uiterlijk @@ juli aanstaande. Wij streven ernaar om vóór de start van het zomerreces (21 juli) opdracht te verlenen. De conceptrapportage dient begin Q4 gereed te zijn.